

# Крышные котельные как альтернатива поквартирному теплоснабжению

Последние изменения в нормативной документации существенно ограничили возможность применения поквартирного теплоснабжения в многоквартирных домах. В настоящий момент многие застройщики уже начинают рассматривать новые способы теплоснабжения для будущих проектов. Одной из альтернатив являются крышные котельные.

В январе 2024 года вступил в силу свод правил СП 282.1325800.2023 «Поквартирные системы теплоснабжения на базе индивидуальных газовых теплогенераторов. Правила проектирования и устройства», в котором указано, что применение систем теплоснабжения на базе индивидуальных теплогенераторов при новом строительстве допускается в многоквартирных жилых зданиях высотой только до трех этажей. При этом, согласно пункту 5.2 действующего СП 7.13130.2013 «Отопление, вентиляция и кондиционирование. Требования пожарной безопасности», системы поквартирного теплоснабжения следует применять в соответствии с СП 60.13330.2012 «СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование» в многоквартирных жилых и общественных зданиях высотой не более 28 м. Таким образом, в двух актуальных сводах правил присутствовало существенное разночтение в вопросе возможности применения поквартирного теплоснабжения. Однако уже с 1 июля 2025 года вступит в силу изменение № 3 к СП 7.13130.2013, в котором пункт 5.2 будет исключен. После этого действующими нормативными документами будет допускаться применение поквартирного теплоснабжения только в домах до трех этажей включительно.

В связи с этим строительные компании, которые традиционно применяли поквартирное теплоснабжение, начинают поиск новых решений для обеспечения теплом будущих объектов. При этом возможность подключения домов к системе центрального теплоснабжения зачастую в принципе отсутствует или это может быть чрезвычайно затратно, а также не устраивать застройщика по срокам. В таком случае возможен вариант со строительством автономных котельных или установкой готовых блочно-модульных котельных. По способу размещения котельные могут быть отдельно стоящими, пристроенными или крышными.

В последнее время все более популярным выбором у застройщиков становится размещение



■ Настенные котлы ELCO в крышной котельной, Тюмень

котельных на крыше, т. к. этот вариант имеет ряд весомых преимуществ. Во-первых, очевидно, что для крышных котельных по сравнению с отдельно стоящими или пристроенными не требуется отведение земельного участка. Во-вторых, в отличие от отдельно стоящих котельных, для крышных не требуется прокладка протяженных трубопроводов распределительной теплосети. Кроме этого, для таких котельных используются дымовые трубы минимальной высоты и простой конструкции, которые не портят вид жилого квартала. Еще одним преимуществом крышных котельных, отличающим их от больших квартальных котельных, является то, что они строятся по мере готовности домов, и это также удобно для строительных компаний. В результате при комплексном сравнении с учетом всех факторов крышные котельные зачастую оказываются наиболее экономически выгодным для застройщика вариантом.

При этом крышные котельные также обеспечивают высокую эффективность выработки тепла и

комфорта жильцов, особенно по сравнению с центральным теплоснабжением. При таком размещении котельных, как уже было отмечено, отсутствует протяженная распределительная теплосеть, что обуславливает низкие потери тепла и затраты электроэнергии на перекачку теплоносителя. Благодаря этому жильцы домов с крышными котельными платят за тепло существенно меньше, чем владельцы квартир в домах с центральным отоплением. Кроме этого, наличие автономной котельной позволяет включать и выключать отопление не по графику, а когда это реально требуется, осуществлять полноценное погодозависимое регулирование для поддержания максимально комфортной температуры в помещениях, а также избежать длительных периодов отключения горячей воды. Все эти факторы делают дома с крышными котельными более привлекательными для потенциальных покупателей квартир.

Однако при выборе этого варианта теплоснабжения необходимо учитывать ряд нюансов. В противном случае строительная компания рискует столкнуться с необязательными затратами, а также жалобами жильцов на работу котельной. Чтобы этого избежать, следует соблюдать требования СП 373.1325800.2018 «Источники теплоснабжения автономные. Правила проектирования». Помимо прочего, в данном своде правил указано, что для крышных котельных требуется применять котлы максимальной заводской готовности, с низким уровнем вредных выбросов, минимальным уровнем шума, компактными размерами и разборной конструкцией.

Одним из ведущих производителей котлов для крышных котельных является ELCO. Бренд ELCO был основан в 1928 году и входит в Ariston Group. Ассортимент компании включает настенные и напольные водотрубные конденсационные котлы с мощностью от 60 до 2000 кВт, которые производятся на двух собственных заводах в Нидерландах и Италии.

Вес оборудования является одним из наиболее важных параметров для крышных котельных. При применении тяжелых котлов с большим объемом воды создается большая нагрузка на перекрытие, что приводит к росту затрат на усиление конструкции здания. В котлах ELCO используются водотрубные теплообменники с малым объемом воды, что обеспечивает небольшую массу оборудования в заполненном состоянии.

Следующий ключевой фактор при выборе котлов для крышной котельной – уровень шума. Все котлы ELCO оборудованы встроенной премиальной



■ Напольные котлы ELCO в крышной котельной, Санкт-Петербург

горелкой. В этих котлах на горение подается уже подготовленная смесь газа и воздуха, которая затем сгорает в коротком распределенном факеле. Такая технология обеспечивает минимальный уровень шума при работе котла.

Другой важной для крышных котельных характеристикой является разборность котлов. Так, пункт 19.5 СП 373.1325800.2018 указывает: «В крышных и встроенных АИТ следует применять малогабаритное или разборное оборудование с массой отдельных узлов и деталей, позволяющих провести ремонт и замену с использованием средств малой механизации и грузовых лифтов основных зданий». В котлах ELCO специально предусмотрена секционная конструкция, позволяющая производить разборку теплообменника на компактные блоки, что существенно упрощает ремонт и замену оборудования в условиях крышной котельной.

Таким образом, ограничение на применение поквартирного теплоснабжения в ближайшее время приведет к росту популярности крышных котельных. При этом важно понимать, что далеко не все котлы подходят для таких котельных. ELCO является одним из ведущих производителей в данном сегменте. Продукция компании полностью соответствует всем требованиям, которые предъявляются к оборудованию для крышных котельных, а применение высококачественной нержавеющей стали в качестве материала для теплообменника обеспечивает долгий срок службы котлов. Оборудование ELCO поставляется в нашу страну с начала 2000-х годов, и за это время по всей России было построено более 2000 котельных и накоплен большой опыт эксплуатации этих котлов в российских условиях. ●

*Следите за проектами и новостями ELCO на сайте [elco.net.ru](http://elco.net.ru)*